

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ in Dattenhausen



# Inhalt

Rechtsgrundlagen .....	4
Verfahrensvermerke .....	5
A Satzung nach Baugesetzbuch .....	8
1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1.1 Geltungsbereich.....	9
1.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
1.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
1.4 Bauweise .....	10
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	10
1.7 Verkehrsflächen.....	10
1.8 Grünfordnung.....	10
1.9 Wasserschutzgebiet .....	11
2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme .....	11
2.1 Geländegestaltung / Bodenversiegelung .....	11
2.2 Baugrubenaushub .....	11
2.3 Niederschlagswasser.....	11
2.4 Pflanzlisten .....	11
2.5 Zufahrten .....	12
2.6 Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz.....	12
2.7 Denkmalschutz .....	12
2.8 Stromversorgung .....	12
2.9 Brand- und Katastrophenschutz.....	13
2.10 Sicherung.....	13
3 Örtliche Bauvorschriften .....	13
3.1 Dachgestaltung.....	13
3.2 Werbeanlagen .....	13
3.3 Einfriedungen.....	14
3.4 Freiflächen .....	14
3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	14
3.6 Versorgungsleitungen.....	14
4 Begründung .....	165
4.1 Planungsanlass .....	16
4.2 Übergeordnete Planung / Planungsrechtliche Vorgaben .....	16
4.3 Städtebauliche Entwicklung.....	18
4.4 Nutzungskonzept.....	18
4.5 Abwägung.....	18
4.6 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19

4.7	Beiliegende Berichte / Gutachten .....	19
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	19
4.9	Flächenbilanz.....	19
4.10	Verfahren .....	20

ENTWURF

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1, 2, 8, 9,10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 3634),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 07.07.2023 (GVBl S. 327)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 30.12.2022 (GVBl S. 723)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 Satz 1 BauGB:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom **02.11.2023** die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ mit Änderung des Freiflächennutzungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Billigung des Vorentwurfes

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.20\_\_ den Vorentwurf des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.20\_\_ gebilligt.

### 3. Frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ beschlossen.  
Der Auslegungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

### 4. Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gebeten.

### 5. Behandlung der vorgebrachten Äusserungen und deren Abwägung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ Die Beiträge aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt und abgewogen.  
Die Träger öffentlicher Belange werden entsprechend BauGB §4 Abs. 2 über die Ergebnisse der Abwägung informiert  
Den Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde gebilligt.

### 6. Auslegungsbeschluss, Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ beschlossen.  
Der Auslegungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### 7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde in der Zeit

vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

**8. Behandlung der vorgebrachten Äusserungen und deren Abwägung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Beiträge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt und abgewogen.

**9. Satzungsbeschluss gemäß §10 (1) BauGB :**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

**10. Bekanntmachung und In-Krafttreten gemäß §10 (3) BauGB:**

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.

Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

**Ausfertigungsvermerk**

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Ziertheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ in Dattenhausen

## Textteil

In der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_

ENTWURF

## A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202. als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_.

### § 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ besteht aus dem

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202.
- Zeichnerischen Teil vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202.
- Textlichen Teil vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202.
- Umweltbericht vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202.

### § 3 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ bestehend aus

- der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_
- sowie der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_

dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ziertheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_

.....  
1. Bürgermeister Thomas Baumann

### § 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ der Gemeinde Ziertheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ in Kraft.

Ziertheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_

.....  
1. Bürgermeister Thomas Baumann



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

---

## 1.1 Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage (SO-Solar) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ zur Nutzung von Sonnenenergie.

Der Geltungsbereich besteht aus vier Teilbereichen:

- Teilbereich 1 mit Flurnummern 533 und 535
- Teilbereich 2 mit Teilfläche aus Flurnummer 560
- Teilbereich 3 mit Flurnummer 607
- Teilbereich 4 mit Flurnummern 609 und 610

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

### 1.2.1 Sonstiges Sondergebiet Solar [§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage (SO-Solar) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ zur Nutzung von Sonnenenergie.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsgebäude
- Bauliche Anlagen zur Aufständerung von Solarmodulen (Photovoltaikanlage)
- Photovoltaikanlage

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

### 1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (**0,7**) ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (I).

### 1.3.3 Gebäudehöhe (GH) [§ 18 BauNVO]

Die maximale Gebäudehöhe (OK Attika / First) beträgt 4,0m ab OK Gelände.

## 1.4 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

### 1.4.1 offene Bauweise (o) [§ 22 (2) BauNVO]

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone eine offene Bauweise festgesetzt (o).

## 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

### 1.5.1 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baufenster sind nicht zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO]

### 1.6.1 Nebenanlagen

Notwendige Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

## 1.7 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

### 1.7.1 Private Verkehrsfläche

Die privaten Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt.

## 1.8 Grünordnung

[§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 u. 25a BauGB]

Die einzelnen Teilflächen erhalten zur freien Landschaft entsprechend Planzeichnung eine 6,0m breite Eingrünung.

Diese Flächen sind mit den Pflanzungen entsprechend der Pflanzliste als mind. 3-reihige naturnahe Hecke anzulegen. Die Wirkung der Module darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Als Pflanzraster wird ein Abstand von 1,0m \* 1,5m festgesetzt. Der Reihenabstand beträgt 0,9m bis 1,3m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,3m bis 1,7m.

Das Grünland ist mit autochthonem Saatmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland) einer arten- und blütenreichen Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen (zwei Schnitte/Jahr nach dem 15. Juli, das Mähgut ist abzuräumen, kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel,

Alternativen: entsprechend zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) oder Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus dem Landkreis bzw. der näheren Umgebung oder extensive Beweidung.

## 2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

---

### 2.1 Geländegestaltung / Bodenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu minimieren; interne Wegeflächen und PKW-Stellplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen. Lediglich die Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen dürfen mit einer versiegelten Oberfläche hergestellt werden.

### 2.2 Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

### 2.3 Niederschlagswasser

Sämtliche Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück unter Beachtung der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Für Pkw- Stellplätze und interne Wegeflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

Die Dimensionierung der Versickerungsflächen hat nach den Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

### 2.4 Pflanzliste

#### 2.4.1 Pflanzliste (Eingrünung)

Sträucher als vorwiegende Heckenbepflanzung, 2\*verpflanzt 100-150 (ohne Ballen)

Corylus avellana	Haselnussstrauch
------------------	------------------

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Immergrüner Sichtschutz alle 5 fm des Zaunes als Kletterpflanze

Hedera helix	Efeu
Humus lupulus	Hopfen
Clematis vitalba	Gemeinde Waldrebe

## 2.5 Zufahrten

Die Zufahrt erfolgt von Dattenhausen über den Abzweig der Regens-Wagner-Straße auf den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen.

## 2.6 Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz

Grundwasser- und Bodengefährdende Stoffe und Module sind nicht zugelassen.

Die Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse obliegt dem Bauherren.

Sollte bei den Erdarbeiten ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen entstehen ist die Kreisverwaltungsbehörde zu benachrichtigen.

Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden sollte deshalb möglichst nach den Vorgaben des BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

## 2.7 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 BayDSchG) zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen (Art. 8 BayDSchG).

## 2.8 Stromversorgung

Die Anlage ist über erdverlegte Leitungen an das bestehende Mittelspannungsnetz anzuschließen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

## 2.9 Brand- und Katastrophenschutz

Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn hat der Bauherr ein rechtsverbindlich mit der Gemeinde Ziertheim vereinbartes Katastrophenschutzkonzept vorzuweisen, das mit der örtlichen Feuerwehr, dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt ist.

## 2.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen (besonders Staubemissionen) sind hinzunehmen.

## 2.11 Sicherung

Die Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB.

# 3 Örtliche Bauvorschriften

---

## 3.1 Dachgestaltung

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer der Gebäude sind innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 7°	
Pultdach (PD)	5° - 20°	

## 3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf eine Tafel mit max. 2 m<sup>2</sup> Größe je Zufahrt zu begrenzen.

Sie sind im Bereich der Zufahrt am Zaun zu montieren.

Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

## 3.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtgitter- oder Stabmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,30m erlaubt. Sie sind in die Randeingrünung mit zu integrieren. Die Einfriedungen erhalten einen Übersteigschutz ohne Stacheldraht, und haben ohne Sockel zu erfolgen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewähren. Es wird eine Bodenfreiheit von 10-15cm sichergestellt.

### **3.4 Freiflächen**

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Pflanzgebote unter Ziff. 2.1 sind hierbei zu berücksichtigen.

### **3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die geplanten Geländehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.6 Versorgungsleitungen**

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

ENTWURF

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Freiflächenphotovoltaikanlage  
Dattenhausen “  
in Dattenhausen**

**Begründung**

(§9/ Abs.8 BauGB)

der Fassung vom \_\_.\_\_.202\_\_.

ENTWURF

## 4 Begründung

---

### 4.1 Planungsanlass

Der Eigentümer des zu überplanenden Areals möchte in Abstimmung mit der Gemeinde Ziertheim die im Flächennutzungsplan gelegene landwirtschaftliche Fläche in eine Solarfläche zur Erzeugung von regenerativer Energie konvertieren.

### 4.2 Übergeordnete Planung / Planungsrechtliche Vorgaben

#### 4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Bayern liegt die Gemeinde Ziertheim im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Augsburg.

Die Anlage stellt eine wünschenswerte Ergänzung und Weiterentwicklung der Nutzung regenerativer Energien durch die am Standort bereits vorhandene Photovoltaikanlage dar. Die Ausweisung des Bebauungsplanes folgt somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes. Unter 1.3.1 und 6.2 wird hier gefordert, dass die erneuerbaren Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Im gültigen Regionalplan der Planungsregion Augsburg wird unter B IV Technische Infrastruktur 2 Energieversorgung; 2.4 Erneuerbare Energien die Bedeutung der erneuerbaren Energien für eine zukünftige Versorgungssicherheit betont. Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden.

#### Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Dattenhausen“ ist die seit dem Jahr 2023 wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziertheim. Diese stellt das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen (Erdaushubdeponie) bzw. als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die notwendige Änderung des FNP erfolgte im Parallelverfahren.

#### 4.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

#### 4.2.3 Lage und Topographie

Die geplante Anlage zur Energieerzeugung aus Photovoltaikmodulen liegt im westlichen Bereich der Gemarkung Dattenhausen. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, teils mit umgebenden Betriebsgebäuden und eine ehemalige Erdaushubdeponie, dazwischen liegt eine Abgrabungsfläche mit Altlasten.

Östlich in ca. 400m Entfernung beginnt der bebaute Ortsbereich Dattenhausen.





Luftbild des Plangebiets

Topographisch ist das Gelände im südlichen Teil überwiegend eben. Der nördlichste Teil steigt in Richtung Osten deutlich an.

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Geltungsbereich hat eine gemeinsame Fläche von ca. 112.267m<sup>2</sup>

Auf der Flurnummer 560 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

#### 4.2.4 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Feldwege und Grundstücksgrenzen
- im Osten durch Feldwege und Grundstücksgrenzen
- im Westen durch Feldwege und Grundstücksgrenzen
- im Süden durch Feldwege und Grundstücksgrenzen

Der Geltungsbereich besteht aus vier Teilbereichen und beinhaltet die Flurstücke 533,535, 560, 607, 609 und 610

Erschließung

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der in die westliche Regens-Wagner-Straße mündet, angebunden.

#### 4.2.5 Altlasten

Im Plangebiet werden keine Altlastenverdachtsflächen geführt.

#### 4.2.6 Immissionen

Eine Zunahme der Verkehrsmenge und daraus resultierende Schallpegelerhöhungen sind nicht zu erwarten.

#### 4.2.7 **Überschwemmungsbereiche**

Das Plangebiet liegt innerhalb des HQ<sub>100</sub>-Bereichs.

#### 4.2.8 **Bau- und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler ausgewiesen.

### 4.3 **Städtebauliche Entwicklung**

#### 4.3.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §12 BauGB hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in oben genannten Sinne beantragt.

Der Gemeinderat hat dem Antrag in öffentlicher Sitzung entsprochen und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die hierfür notwendigen Planungsunterlagen werden komplett durch den Antragsteller erbracht.

#### 4.3.2 **Flächennutzungsplan**

Die notwendige Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

### 4.4 **Nutzungskonzept**

Die neue Planung sieht vor das gesamte Gelände mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu versehen. Die Module werden hierzu auf Stahlgestellen verlegt, die in einer gesamten Dichte von 70% der möglichen Fläche aufgebaut werden. Zur freien Landschaft hin wird eine Eingrünung der Flächen erfolgen.

### 4.5 **Abwägung**

Bei einer Entwicklung grossflächiger Photovoltaikanlage im Aussenbereich muss man zum einen den Entfall der landwirtschaftlich genutzten Fläche, aber auch die umweltbelastenden Themen kritisch gegenüberstellen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Flächen entfällt natürlich durch die geplante Konversion, verursacht jedoch keine relevante Beschränkung der bewirtschaftenden Betriebe.

Zudem wurde dem raschen Ausbau der regenerativen Energien durch die Novellierung des EEG eine hervorgehobene Stellung zugesprochen. Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms bis zum Jahr 2030 auf 65 % steigen. Ziel ist es, dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Staatsgebiet der BRD erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird. Diese Ziele sind nur mit derartigen Anlagen zu erreichen.

Insgesamt überwiegen die Vorteile dieser Flächennutzung und der damit verbundenen Anlage zur Erzeugung nachhaltiger Energie deutlich. Die Klimaziele der Bundesrepublik werden so insgesamt unterstützt.

## **4.6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet Solar (SO) festgesetzt, in dem aus Erwägung der Gesamtentwicklung hier die Nutzungen als Freiflächenphotovoltaikanlage zulässig ist.

### **4.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Belegungsdichte der Fläche reguliert. Die Baufenster definieren die möglichen Bereiche in denen die Aufstellung der Module zulässig ist. Die Bauweise der Neben- und Betriebsgebäude ist als offene Bauweise festgesetzt. Die Höhe der Gebäude ist durch Vollgeschosse und entsprechende Gebäudehöhen begrenzt.

### **4.6.3 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Die verkehrlich Erschließung wird über die Anbindung an bestehende Wege hier definiert. Die innere Erschließung folgt dem Bedarf zum Betrieb der Anlage. Die Anbindung an das bestehende Stromnetz wird geregelt.

## **4.7 Beiliegende Berichte / Gutachten**

### **4.7.1 Natur und Umwelt**

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung.  
Der Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG ist beigelegt.

### **4.7.2 Artenschutz**

Der Bebauungsplan beinhaltet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung grundlegender Richtlinien für das Plangebiet, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

## **4.9 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Umgriff = 112.267m<sup>2</sup>

Zusammengesetzt aus:

Teilfläche I	27.865	m <sup>2</sup>	
Teilfläche II	11.825	m <sup>2</sup>	
Teilfläche III	37.717	m <sup>2</sup>	
Teilfläche IV	34.860	m <sup>2</sup>	
	<b>112.267</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

Davon:

Interne Verkehrsfläche	1.090 m <sup>2</sup>
Eingrünung	12.050 m <sup>2</sup>

## 4.10 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und verfolgt das Ziel den Anteil Erneuerbarer / Nachhaltiger Energien zu erhöhen.